

学校编码: 10384

分类号\_\_\_\_密级\_\_\_\_

学号: 17920121150595

UDC\_\_\_\_

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

# 厦门保障房先租后售模式研究

A Research on Rent to Buy Mode of  
Affordable Housing Supply in Xiamen

陈 刚

指导教师姓名: 王志强 教授

专 业 名 称: 工商管理(MBA)

论文提交日期: 2015 年 4 月

论文答辩时间: 2015 年 月

学位授予日期: 2015 年 月

答辩委员会主席: \_\_\_\_\_

评 阅 人: \_\_\_\_\_

2015 年 4 月



## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日



## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（        ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于        年        月        日解密，解密后适用上述授权。

（        ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年        月        日



## 摘 要

随着经济的快速增长，物价水平不断攀升，尤其是房地产价格快速上涨，购房成为绝大多数家庭的沉重负担，更是中低收入家庭的可望而不可及的人生梦想，给构建和谐社会和全面建设小康社会带来了严峻的挑战。面对这种情况，国家提出了加快建设保障性住房的要求，致力于为中低收入家庭提供“优质”且“低价”的住房，使其安居乐业。目前我国各地区的保障性住房，虽然在建设方面取得了较为突出的成绩，但保障性住房作为准社会公共产品，供给价格的管制必然使其价格低于同等市场产品的价格。这样一方面导致了产品开发者无法获取同等产品的市场收益；另一方面也引起了市场需求以及寻租行为的不断攀升，致使供需矛盾扩大，可持续发展困难重重。本文拟从经济学角度，借鉴国内外相关保障性住房供给模式的研究资料，结合厦门保障性住房供给发展历程及供给情况调查，探讨性提出厦门保障性住房先租后售模式，并建议首先在产业园区试行，待成熟后再在全市推广。该模式有助于厦门将保障房政策覆盖至外来人口，实现厦门产业聚集和经济发展；有利于吸引社会资金加入保障房建设，降低政府财政压力；达到在保证保障房的社会价值和居民价值得到满足的同时，减轻政府的资金压力，最终实现保障房财务可持续性发展目标。

**关键词：** 保障房； 先租后售； 厦门





## Abstract

As a result of the rapid economic growth, the constant price rising, especially in the real estate industry, the pressure of buying house becomes the heavy burden of the majority of families. It even becomes the life-dream that can not be realized for low and middle-income families, which brings serious challenges in building a harmonious and all-round well-off society. In order to solve this problem, the government puts forward policy to speed up the construction of affordable housing, committed to offer low and middle income families "high quality" and "affordable" housing to live and work in peace and contentment. Currently in the process of supplying affordable housing in every region, although the outstanding achievements have been made in construction, as the social public item, the price of the affordable housing is supposed to be lower than the corresponding items in the market. As a result, the property developers can not obtain the equal profits in the market, but the demands and rent-seeking are climbing constantly. From the perspective of economy, referring to the research reports both at home and abroad on the affordable housing supplying mode, and considering the situation and development process of the affordable housing supplying in Xiamen, this article puts forward the mode of affordable housing supplying ---rent-to-buy public rental houses in a industrial park. With this mode, the affordable housing can cover the external population; achieve the industrial cluster and attracting social capital to the construction in order to reduce the government expenditure. and to relieve the financial stress and maintain the sustainable development of the affordable housing capital on the basis of realizing the social value of affordable housing and the human value.

**Keywords: Affordable Housing; Rent-to-Buy; Xiamen**

厦门大学博硕士论文摘要库

## 目 录

第一章 绪论 .....	1
第一节 研究的背景及意义 .....	1
第二节 国内外研究现状 .....	3
第三节 研究思路和研究框架 .....	5
第二章 厦门社会保障性住房现状分析 .....	7
第一节 住房保障制度概览 .....	7
第二节 厦门保障房的构成及特点 .....	9
第三节 厦门保障房近年供求情况分析 .....	11
第三章 基于价值链的保障房与商品房开发差异分析 .....	18
第一节 保障房体系和商品房市场双轨制形成原理 .....	18
第二节 价值链理论及房地产价值链构建 .....	20
第三节 厦门保障房开发差异分析 .....	25
第四节 价值链差异，带来的可持续问题 .....	30
第四章 厦门保障房供应模式研究 .....	34
第一节 厦门保障房当前主要供给模式 .....	34
第二节 当前我国保障房供应方式主要创新 .....	41
第三节 厦门保障房供应模式创新 .....	43
第四节 产业园公租房先租后售模式市场调研分析 .....	46
第五节 先租后售模式在厦门的互适性分析及操作要点 .....	54
第五章 厦门保障房供应模式经济性分析 .....	58
第一节 财务评价指标选取 .....	58
第二节 厦门保障房建设成本构成 .....	60
第三节 各类供应方式经济性测算 .....	62

第六章 产业园公租房先租后售模式对价值链的优化 .....	69
第一节 投资环节优化作用 .....	69
第二节 其他环节优化 .....	71
第三节 风险及控制的探讨 .....	73
结语 .....	75
附录 .....	76
参考文献 .....	77
致谢 .....	78

# CONTENTS

<b>Chapter One Introduction.....</b>	<b>1</b>
1.1 Research Background and Significance.....	1
1.2 Researches at Home and Abroad.....	3
1.3 Research Approach and Framework.....	5
<b>Chapter Two Analysis of the Present Situation of Affordable Housing Supplying in Xiamen.....</b>	<b>7</b>
2.1 Overview of Housing Security System.....	7
2.2 Formation and Features of Affordable Housing in Xiamen.....	9
2.3 Analysis of Affordable Housing Supply and Demand in Xiamen in Recent Years .....	11
<b>Chapter Three Analysis of Differences between Affordable Housing and Commercial Housing on the Basis of Value Chain.....</b>	<b>18</b>
3.1 Formation Principle of Double-track Approach for Affordable Housing and Commercial Housing.....	18
3.2 Value Chain Theory and Formation of Value Chain in Real Estate Industry.....	20
3.3 Analysis of Differences among Affordable Housing Development in Xiamen.....	25
3.4 Value Chain Differences and the Resulting Sustainable Problems.....	30
<b>Chapter Four Research on the Mode of Affordable Housing Supply in Xiamen.....</b>	<b>34</b>
4.1 Main Affordable Housing Supply Mode in Xiamen.....	34
4.2 Main Innovation of Affordable Housing Supply Approaches in Our Country.....	41
4.3 Mode Innovation of Affordable Housing Supply in Xiamen.....	43
4.4 Analysis of Market Survey on Rent-to-Buy.....	46
4.5 Mutual Adaptability and Operation Points of Rent-to-Buy in Xiamen..	54

<b>Chapter Five Economic Analysis of Affordable Housing Supply Approaches in Xiamen.....</b>	<b>58</b>
5.1 Selecting Financial Appraise Index.....	58
5.2 Cost Structure of Affordable Housing Construction in Xiamen.....	60
5.3 Economic Calculation of Various Supply Approaches.....	62
<b>Chapter Six Optimizing Value Chain of Mode Innovation of Affordable Housing Supply.....</b>	<b>69</b>
6.1 Optimizing Investing Procedure.....	69
6.2 Optimizing Other Procedures.....	71
6.3 Discussion of Risk Control.....	73
<b>Chapter Seven Conclusion.....</b>	<b>75</b>
<b>Appendix.....</b>	<b>76</b>
<b>References.....</b>	<b>77</b>
<b>Acknowledgments.....</b>	<b>78</b>

## 第一章 绪论

本文拟从经济学角度，借鉴国内外相关保障性住房供给模式的研究资料，结合厦门保障性住房供给发展历程及供给情况调查，探讨性提出厦门保障性住房先租后售模式，并建议首先在产业园区试行，待成熟后再在全市推广。该模式有助于厦门将保障房政策覆盖至外来人口，实现厦门产业聚集和经济发展；有利于吸引社会资金加入保障房建设，降低政府财政压力；达到在保证保障房的社会价值和居民价值得到满足的同时，减轻政府的资金压力，最终实现保障房财务可持续性发展目标。

### 第一节 研究的背景及意义

#### 一、研究背景

改革开放以来我国的经济快速发展，特别是在加入世贸组织后，经济市场化的步伐明显加快，人民的物质生活也有了极大的改善，生活水平逐年提高。近20年以来，房地产行业为中国经济的快速增长发挥了积极的作用，随着城市化进程的加快，房地产行业的发展更是日新月异，并迅速成为了国民经济的支柱产业之一。

然而随着经济的快速增长，物价水平不断飞速的攀升，尤其是房地产价格快速上涨，以至于购房成为绝大多数家庭的沉重负担，更是中低收入家庭的可望不可及的人生梦想，给构建和谐社会和全面建设小康社会带来了严峻的挑战。实现“住有所居”，是党和政府对全国人民的庄严承诺，更是我们党领导全国人民进行有中国特色社会主义建设过程中的政治任务。

面对这种情况，国家提出了加快建设保障性住房的要求，致力于为中低收入家庭提供“优质”且“低价”的住房，使其安居乐业，在“安得广厦千万间”的基础上，更是要实现“大辟天下寒士俱欢颜”的目标。目前我国各地区的保障性住房供给过程中，虽然在建设方面取得了较为突出的成绩，但保障性住房作为准社会公共产品，供给价格的管制必然使其价格低于同等市场产品的价格。这样一方面导致了产品开发者无法获取同等产品的市场收益；另一方面也引起

了市场需求以及寻租行为的不断攀升。厦门市当前保障性住房采用的“以租为主”供给模式，正是想借此避免并打击寻租行为，让保障房真正保障刚性需要的群体。但此模式存在以下风险：建设资金投入量大、资金周转率低、盈利水平低，从而造成融资困难，过度依赖政府投资，难以形成有效的产业价值链循环，其可持续性发展堪忧。

其中，保障性住房建设过程中，政府融资渠道有限引起的保障性资金投入不足问题；保障性住房的特殊性导致开发建设企业盈利空间狭窄的困惑；出于城市自身发展的需要，在部分保障房在选址上也存在着较偏远和周边生活配套不足等问题，困扰了保障对象对保障性住房的选择；保障性住房分配的公开、公正和公平也一直是社会关注的焦点，等等这些都对厦门保障性住房的发展提出了一定的挑战。因此研究保障房供给模式具有深刻的意义，对解决保障房建设中的诸多困难，减少地方财政负担，实现其财务的可持续性发展具有现实的指导作用。如今，我国保障房的建设正如火如荼，此项研究具有一定的社会价值，企业价值和居民价值，对未来保障房的健康有序及可持续发展具有不可替代的理论支持作用。

## **二、研究意义**

本文研究主体，厦门地区保障性住房未来的供给模式，通过分析保障性住房行业的特点，摸索出有效的管理方法，对于保障性住房项目的投资前研究分析和决策、项目中期管理、分配模式制定乃至后期的项目运营管理都有相当的指导意义。特别是对于保障性住房项目这种投资大，回收期长的项目来说，就是要在深入了解其价值活动的基础上，对每个环节之间的影响进行深入的对比和考察，充分权衡每个环节的价值利弊，通过优化价值链环节，并对现有资源进行合理配比，从而促进厦门保障性住房供给可持续性发展，因此具有一定的现实实际意义。

本文研究涉及众多的理论，也进行了有关政府决策、地区战略、经济环境、社会文化、房地产投资、客户管理、项目生命周期、标准化、波特模型、价值链理论及行业优化、财务分析等等，这必将起到理论研究补充方面的作用，促进与此相关的理论方面的发展，因此具有一定的理论研究意义。

## **三、本文研究方法**

本文主要采用以下方法进行，对保障房的价值链体系的相关环节进行分析



Degree papers are in the “[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)”. Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库